

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

КАФЕДРА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ДОПУЩЕНА К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой

«__» _____ 2014 г.

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА**

Выполнила
студентка 5-го курса
специальности «Менеджмент»

_____ О. О. Нестерович

Научный руководитель
профессор кафедры
управления недвижимостью
канд. экон. наук, доцент

_____ В. Г. Булавко

Рецензент
директор ЧУП «ТРЦ «Гулливёр»

_____ С. Г. Ершов

Ответственный за нормоконтроль
доцент

_____ Ю. В. Минковская

Минск 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗРАБОТКИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА	5
1.1 Понятие, сущность и назначение инвестиционного проекта	5
1.2 Структура и классификация инвестиционного проекта	5
ГЛАВА 2ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ.....	5
2.1 Особенности и закономерности развития инвестиционного проекта торгово-развлекательного комплекса	5
2.2. Нормативно-законодательное регулирование инвестиционного проекта. 5	
2.3. Критерии и показатели оценкипривлекаемых инвестиций для торгово- развлекательного комплекса (на примере ЧУП «ТРЦ «Гулливер»)	5
ГЛАВА 3ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПО ПОВЫШЕНИЮ УРОВНЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА 5	5
3.1 Проблемы создания торгово-развлекательного комплекса	5
3.2. Разработка предложений по расширению сферы создания торгово- развлекательных комплексов	5
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	5
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	5

ВВЕДЕНИЕ

Любой инвестиционный проект представляет, из себя замысел, образец, воплощение в форму для проектирования. Рынок недвижимости является тем рынком, где наиболее часто применяется проектирование. Сложность строительства объектов недвижимости требует обязательного наличия инвестиционного проекта. Подобный инвестиционный проект учитывает все особенности, характеристики, свойства, описания объектов недвижимости, а также особенности рынка недвижимости в целом.

В случае проектирования торгово-развлекательных комплексов инвестиционный проект такой недвижимости будет более содержательным. Торгово-развлекательный комплекс, являясь объектом недвижимости, содержит все особенности и характеристики обычных объектов недвижимости. Однако имея множество сходств с обычными объектами недвижимости, торгово-развлекательный комплекс также имеет множество отличий, которые учитываются в инвестиционном проекте торгово-развлекательного комплекса. Торгово-развлекательный комплекс является более современной формой недвижимости по сравнению с остальными объектами недвижимости.

Процесс, строительства и проектирования торгово-развлекательного комплекса, становится возможным благодаря, накоплению опыта, всех участников рынка недвижимости, всего рынка недвижимости за очень долгий промежуток времени, что позволяет обобщить знания и навыки в сфере рынка недвижимости.

Наличие торгово-развлекательных комплексов в городской структуре недвижимости в значительной степени повышает экономическую эффективность региона, а также благоприятно влияет на социальную и экологическую составляющую города и региона. Наличие таких комплексов в государстве делает страну более современной и инновационной, а также повышает имидж и перед остальными государствами. Также наличие торгово-развлекательных инновационных комплексов в значительной степени способствует привлечению иностранных инвестиций со стороны очень крупных участников рынка недвижимости, что позволяет в значительной степени повышать уровень экономического богатства страны, а также развивать финансовые и инвестиционные рынки.

Торгово-развлекательные комплексы являются перспективными проектами, и в будущем число торгово-развлекательных комплексов значительно увеличится в количестве, вытесняя при этом узкоспециализированные объекты, что будет, объясняться значительным

накоплением опыта и знаний в сфере недвижимости и строительства, значительной экономической глобализации, появлению множества инновационных объектов и предметов.

Развитие сферы проектирования и строительства торгово-развлекательных комплексов в будущем может быть, возможно, благодаря поддержке государственных органов подобных проектов, а также обеспеченности экономического и трудового потенциала государства.

Актуальность данной дипломной работы обосновывается тем, что торгово-развлекательный комплекс, обладает множествами особенностями, характеристиками и свойствами отличными от обычных объектов недвижимости которые обязательно следует учитывать при проектировании и строительстве торгово-развлекательного комплекса. Торгово-развлекательный комплекс рассматривается как особо новая и современная недвижимость, которая привлекает все больше инвесторов как внутри, так и за пределами Республики Беларусь.

Данная дипломная работа позволит сформировать необходимое представление о сущности торгово-развлекательного комплекса и позволит сформировать чёткую концепцию о значении таких инвестиционных проектов.

Также при строительстве и эксплуатации торгово-развлекательного комплекса возникают множество проблем вытекающие из различных свойств такого рода недвижимости, к которым обязательно необходимо найти решения для безопасного и экономически эффективного функционирования комплекса, учитывая все государственные нормы.

Целью данной дипломной работы является разработать и обосновать, инвестиционный проект застройки торгово-развлекательного комплекса.

В этой связи основными задачами проведённых исследований дипломной работы будут являться следующие задачи:

- изучение экономической сущности и видов инвестиционных проектов;
- изучение роли тенденций развития инвестиционных проектов;
- изучение состояния законодательной базы по инвестиционному планированию и строительству торговых центров;
- изучение показателей оценки инвестиционного проекта торгово-развлекательного центра;
- анализ эффективности инвестиционного проекта ЧУП «ТРЦ «Гулливёр».

Объектом исследования в дипломной работе является торгово-развлекательный комплекс ЧУП «ТРЦ «Гулливёр».

Предметом дипломной работы является совокупность взаимоотношений и взаимосвязей между субъектами хозяйствования по поводу застройки торгово-развлекательного комплекса.

Информация для данной дипломной работы взята из различных книг и учебных пособий, экономических сборников касающихся сфер экономики недвижимости, экономики организации, экономике строительства. Информация об инвестиционном проектировании взята из учебных пособий по инвестированию и инвестициям. Информация, о торгово-развлекательном комплексе взята из различных интернет статей, которые написаны специалистами рынка недвижимости, экономические данные ЧУП «ТРЦ «Гулливвер», предоставленные экономическим отделом и бухгалтерией. Интернет статьи написанные специалистами рынка недвижимости носят прогнозный и аналитический характер и касаются не только торгово-развлекательного комплекса, как объекта недвижимости, но и всего рынка недвижимости в целом. Также в данной дипломной работе были использованы законодательные нормы по строительству торгово-развлекательных комплексов, которые касаются архитектурной и конструкционной составляющей строительства, а также инженерного обеспечения торгово-развлекательного комплекса.